



Investissement immobilier : modalités juridiques

1. Préambule
2. Le propriétaire assume seul l'investissement
3. Participation du locataire aux charges découlant de l'investissement
4. Le locataire (ou occupant) assume seul soit les travaux importants de réhabilitation des bâtiments, soit la construction d'un nouveau bâtiment
5. Protocole d'accord

1. Préambule

On rencontre parfois des opérations importantes de construction ou de réhabilitation, pour lesquelles soit le propriétaire soit l'OGEC locataire dispose principalement de moyens financiers fournis par des organismes extérieurs. Par exemple : apports de congrégation, subvention de collectivités territoriales, ou des structures de l'enseignement catholique. Et ces financements peuvent être accompagnés de conditions d'emploi, ou d'affectations précises en cas de revente ultérieure.

Nonobstant les modifications éventuelles du contrat liant propriétaire et occupant, mentionnant l'existence de ces financements spécifiques, il apparaît nécessaire de rédiger un protocole d'accord où seront consignés les apports financiers extérieurs, leurs objectifs, leurs conditions et les volontés claires des apporteurs.

Rédigé en fonction de la situation des parties, il sera annexé à la convention immobilière en cours et conservé expressément dans les procès-verbaux des conseils et assemblées délibérantes.

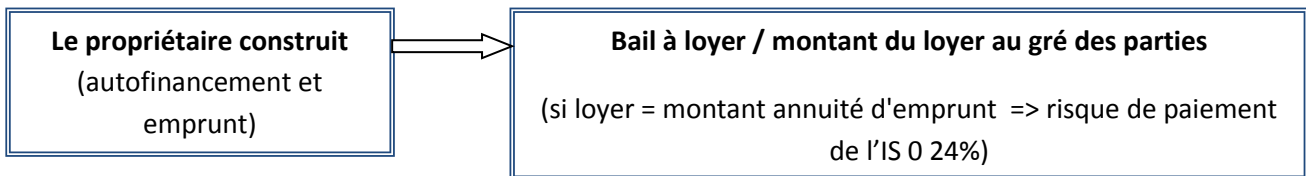
[LISEZ NOTRE](#)
[GUIDE](#)
[GESTION DE](#)
[PROJET](#)
[IMMOBILIER](#)
[« CONSTRUIRE](#)
[OU RENOVER »](#)
[COMPLETER](#)
[VOTRE](#)
[INFORMATION](#)

2. Le locataire (ou occupant) assume seul soit les travaux importants de réhabilitation, soit la construction d'un nouveau bâtiment

Dans cette hypothèse, le plan de financement reposera pour une large part sur l'appel à l'emprunt ; ce qui générera un loyer important permettant au propriétaire de rembourser l'emprunt. Or un loyer important constitue un revenu foncier imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 24% (hormis le cas où le propriétaire est une fondation ou un fonds de dotation, car ils échappent à l'IS sur les revenus fonciers). Et comme le capital des annuités d'emprunt n'est pas déductible du revenu foncier imposable (seuls les intérêts le sont) il est difficile dans une telle configuration d'échapper à cette fiscalité qui va alourdir le coût financier du projet d'investissement.

Cette hypothèse est à écarter si le propriétaire n'a pas un apport financier suffisant pour limiter le recours à l'emprunt.

Ce cas peut être résumé ainsi :



3. Le propriétaire et l'OGEC se partagent le coût et la réalisation de l'investissement. Les deux parties sont liés par un bail à loyer

Cette modalité est une solution qui permet d'échapper au surcoût fiscal de l'hypothèse précédente.

1. Rôle du propriétaire

Comme dans le 1er cas, c'est le propriétaire qui pilote l'opération :

- s'il s'agit d'une construction nouvelle, le propriétaire la financera à concurrence du « brut de béton ».

Cette notion recouvre les fondations, gros murs et toitures. On peut, selon la nécessité de la répartition des efforts respectifs, y ajouter les frais d'architecte et autres. Comme le nom l'indique, il restera à assurer tous les revêtements (murs, sols, plafonds) et tous aménagements et fournitures.

Sa participation au financement sera en général de l'ordre de 70 %.

Elle sera assurée par :

- ✓ ses fonds propres (réserves, solidarité)
- ✓ un emprunt

Cet emprunt se répercutera sur le loyer, si l'annuité d'emprunt n'est pas trop importante, le loyer sera d'un montant que l'on pourra encore qualifier de modique, et ainsi ce revenu foncier pourra échapper à l'impôt sur les sociétés.

Le propriétaire louera en l'état le bâtiment à l'OGEC à charge pour ce dernier de l'aménager suivant ses propres besoins et sur ses propres fonds. Une clause du bail à loyer prévoira que ces aménagements reviendront au terme du bail au propriétaire, qui ne pourra pas exiger une remise en état des bâtiments (brut de béton) ni une modification des aménagements.

- Si c'est une rénovation importante qui doit être réalisée, ce sera sans doute le locataire qui devra assurer une grande partie du financement.

Dans ces hypothèses, le loyer demandé au locataire sera moindre puisque celui-ci participe financièrement à l'investissement, grâce à ses fonds propres et aux éventuelles subventions d'investissements accordées par les collectivités territoriales.

2. Rôle du locataire

Il réglera les factures de tous les aménagements intérieurs, des revêtements et équipements techniques en passant par les raccordements aux réseaux.

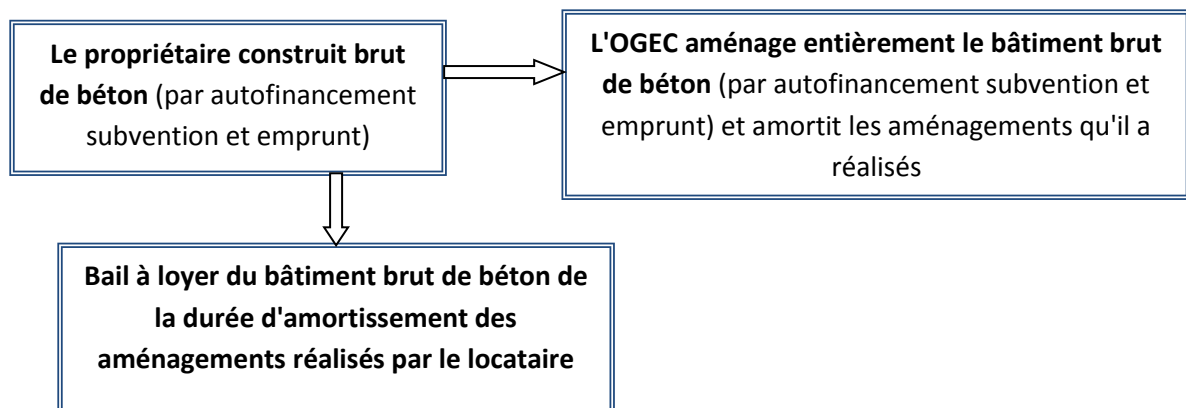
Selon les limites arrêtées par les engagements respectifs, l'intervention de l'OGEC pourra s'élargir aux honoraires des divers conseils techniques ou écarter les raccordements aux réseaux.

Le paiement sera assuré par :

- les fonds propres
- des éventuelles subventions d'investissement accordées par les collectivités territoriales
- un emprunt pour le surplus

Parallèlement, il supportera l'augmentation de loyer en rapport avec la charge d'emprunt du propriétaire.

Ce cas peut être résumé ainsi :



4. Le locataire réalise seul soit les travaux importants de réhabilitation, soit la construction d'un nouveau bâtiment

Très fréquemment, le propriétaire n'est pas en mesure de piloter l'opération d'investissement. Il est nécessaire alors d'opter pour une configuration qui lui donne la maîtrise d'ouvrage. Cette situation se retrouve aussi lorsqu'il y a un apport de subventions d'investissement (loi Falloux ou loi Astier) important, il est nécessaire que l'OGEC soit pilote de l'opération, car ces subventions lui sont exclusivement versées.

1. Cas des travaux importants ou de réhabilitation.

En général, ces travaux sont étalés sur plusieurs années et touchent des parties diverses du bâtiment. Il est alors nécessaire qu'à la fois le locataire, ayant financé ces travaux, bénéficie d'un maintien dans les lieux d'une longue durée, et que le propriétaire, tout en ayant l'assurance de récupérer un jour son bien, puisse disposer d'un droit de regard sur le respect, par le locataire, de la destination des locaux loués.

Le bail emphytéotique est alors le bon contrat à signer entre les parties.

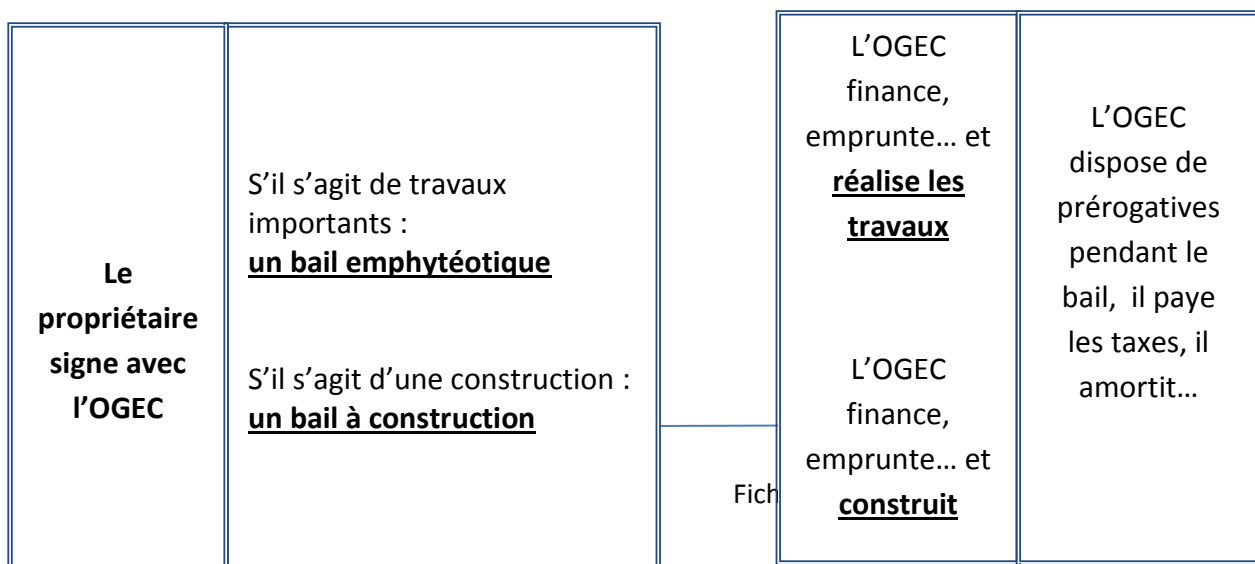
2. Cas de la construction d'un nouveau bâtiment

Puisque l'OGEC assume l'investissement, il est indispensable qu'il contracte un bail à construction.

Ce contrat, signé devant notaire, constitue le moyen officiel de preuve pour :

- garantir que l'investisseur jouira de la réalisation pendant une durée dépassant largement sa période de remboursement du coût
- justifier à la banque, et le cas échéant aux collectivités territoriales, que son titre d'occupation des lieux est incontestable
- démontrer que ses règlements de factures de « travaux de propriétaire » ne sont pas des donations déguisées
- éviter toute ambiguïté sur la propriété du bien au terme du bail

Ce cas peut être résumé ainsi :



5. Protocole d'accord

Le lancement d'un projet important peut entraîner une modification des relations « OGEC/Propriétaire » et nécessiter un nouveau contrat entre les parties.

Celui-ci ne peut pas toujours rendre compte de la volonté des intervenants, il est alors souhaitable que soient détaillés à la fois les motifs de l'opération, son plan de financement et les engagements des intervenants.

En particulier, lorsque peut s'exercer un droit de reprise : si un concours financier s'est effectué sous la forme d'un traité d'apport, le sort final de l'apport sera prévu dans le contrat ; en revanche la participation financière de la congrégation tutelle ou d'une instance diocésaine peut être assortie d'un souhait d'indemnisation dans certaines situations (changement de destinataire des locaux, vente, ...) : les modalités trouveront leur place dans le protocole d'accord.

En résumé, le protocole d'accord doit être l'écrit qui enregistre de façon définitive les engagements des différents partenaires.

Si le dossier est complexe, il comprendra d'abord une partie commune, qui enregistrera avec précision les divers intervenants, l'objet du projet avec l'exposé des motifs, le plan pluriannuel de financement, et les différents engagements le concernant.

Puis se succéderont des paragraphes spécifiques, concernant chaque participant au projet et à son financement, avec les conditions et exigences de sa participation.

Chaque partie signataire sera destinataire du protocole d'accord, en particulier il devra être annexé au contrat qui lie le propriétaire et l'OGEC.